

### INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO<sup>1</sup> CUARTO TRIMESTRE 2015

El BCRP elabora diferentes indicadores que permiten realizar un seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario. A partir de información que el Banco recopila semanalmente sobre precios de venta y alquileres de departamentos, entre otros. Considerando que se cuenta con muestras pequeñas y heterogéneas, se utiliza la mediana.

Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al cuarto trimestre 2015.

#### 1. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

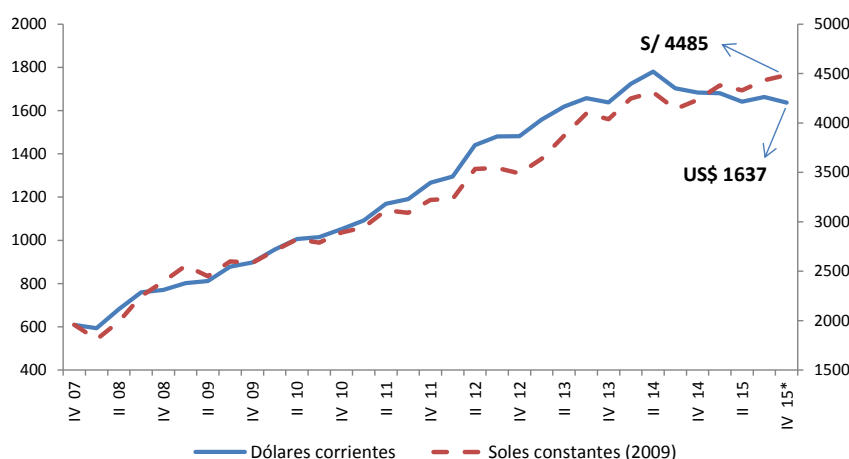
A partir de las medianas de precios de los 10 distritos, se calcula el promedio geométrico. Dicho promedio es ponderado por la oferta total de departamentos en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) publicada por Capeco a mediados de cada año.

Al cuarto trimestre de 2015, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por m<sup>2</sup>, en soles constantes, creció 5,9 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y aumentó 1,1 por ciento respecto al trimestre previo.

Los precios en dólares se redujeron -2,8 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2014 y -1,6 respecto al trimestre anterior.

**Gráfico 1**

**Medianas ponderadas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos**



\* Información preliminar.

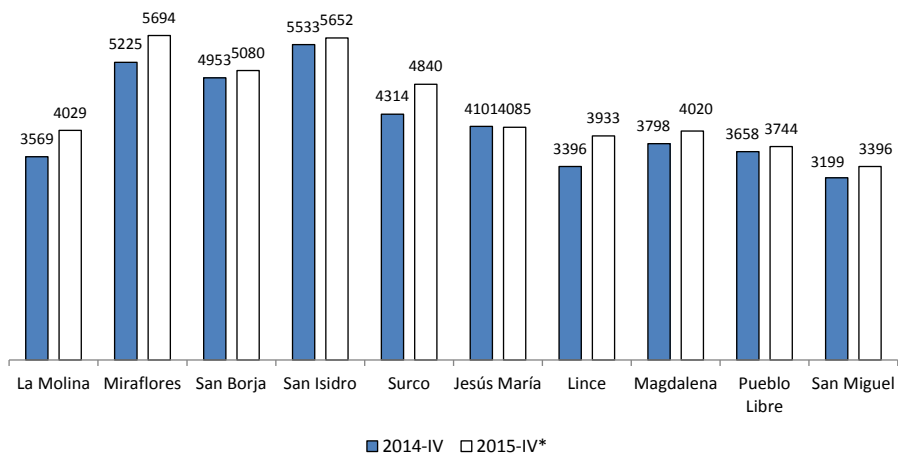
	2013				2014				2015			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV*
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 559	1 619	1 657	1 638	1 724	1 781	1 703	1 683	1 681	1 641	1 663	1 637
Var.% trimestre anterior	5,2	3,9	2,4	-1,2	5,2	3,3	-4,4	-1,1	-0,2	-2,4	1,3	-1,6
Var.% últimos 12 meses	20,4	12,4	11,9	10,6	10,6	10,0	2,7	2,8	-2,5	-7,9	-2,4	-2,8
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	3 641	3 870	4 096	4 038	4 248	4 312	4 141	4 234	4 380	4 331	4 434	4 485
Var.% trimestre anterior	4,3	6,3	5,8	-1,4	5,2	1,5	-4,0	2,2	3,4	-1,1	2,4	1,1
Var.% últimos 12 meses	12,6	9,5	15,5	15,7	16,7	11,4	1,1	4,9	3,1	0,4	7,1	5,9

\* Información preliminar.

<sup>1</sup> Este informe fue elaborado por Luigui Suclupe.

### Gráfico 2

Medianas de precios de ventas trimestrales en soles constantes del 2009 por m<sup>2</sup> de departamentos



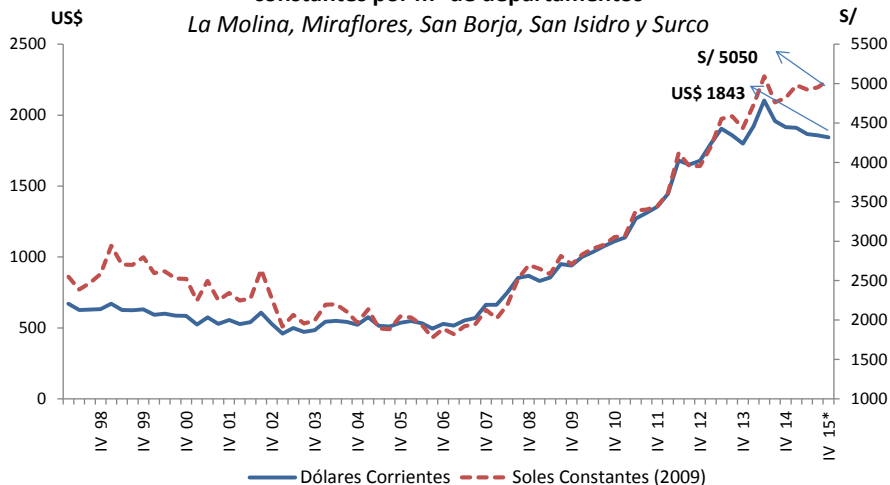
## 2. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

Incluye los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

Los precios por m<sup>2</sup> de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, aumentaron 4,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2014 y 2,0 por ciento respecto al tercer trimestre de 2015.

### Gráfico 3

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos



\* Información preliminar.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 8 - 28 de enero de 2016

	2013				2014				2015			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV*
<b>US\$ por m2</b>	1798	1905	1857	1800	1921	2104	1958	1916	1912	1867	1857	1843
Var.% Trim.	7,1	5,9	-2,5	-3,1	6,7	9,5	-6,9	-2,2	-0,2	-2,4	-0,5	-0,8
Var.% últimos 12 meses	24,5	13,4	12,4	7,2	6,8	10,5	5,5	6,4	-0,5	-11,3	-5,2	-3,8
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4198	4553	4588	4437	4734	5094	4762	4818	4981	4926	4953	5050
Var.% trimestre anterior	6,2	8,5	0,8	-3,3	6,7	7,6	-6,5	1,2	3,4	-1,1	0,5	2,0
Var.% últimos 12 meses	16,4	10,5	16,0	12,2	12,7	11,9	3,8	8,6	5,2	-3,3	4,0	4,8

\* Información preliminar.

En el cuarto trimestre de 2015, los precios en dólares nominales disminuyeron -3,8 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2014 y -0,8 respecto al trimestre anterior.

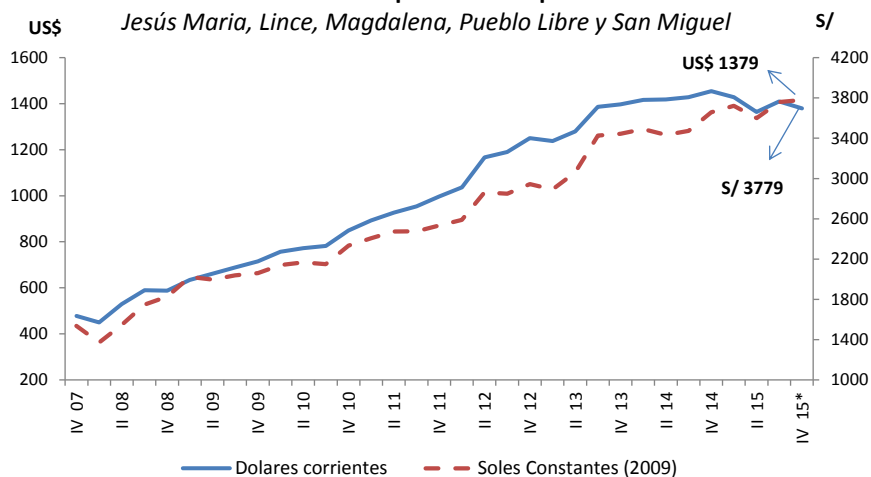
### 3. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con observaciones de precios de departamentos en venta en los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel, los que conforman el Sector Medio. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios en dólares y en nuevos soles constantes de 2009.

En el cuarto trimestre del 2015 los precios en soles constantes subieron 3,3 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. Los precios por m<sup>2</sup> en dólares disminuyeron -5,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2014.

**Gráfico 4**

**Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes del 2009 por m<sup>2</sup> de departamentos Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel**



\* Información preliminar.

	2013				2014				2015			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV*
<b>US\$ por m2</b>	1238	1280	1387	1398	1417	1418	1429	1455	1429	1364	1410	1379
Var.% Trim.	-1,0	3,4	8,4	0,8	1,4	0,1	0,7	1,8	-1,8	-4,5	3,4	-2,2
Var.% últimos 12 meses	19,4	9,7	16,6	11,8	14,5	10,8	3,0	4,1	0,8	-3,8	-1,3	-5,2
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	2891	3060	3427	3445	3491	3434	3474	3658	3722	3599	3761	3779
Var.% trimestre anterior	-1,8	5,8	12,0	0,5	1,3	-1,6	1,2	5,3	1,7	-3,3	4,5	0,5
Var.% últimos 12 meses	11,7	6,9	20,3	17,0	20,8	12,2	1,4	6,2	6,6	4,8	8,3	3,3

\* Información preliminar.

### 4. Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER)

El ratio precio de venta respecto al ingreso por alquiler anual (PER por sus siglas en inglés) muestra el número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de compra.

Es importante destacar que para construir los ratios precio / alquiler por distrito se constata que los inmuebles considerados en el cálculo sean comparables en términos de su ubicación y extensión. El ratio agregado para Lima Metropolitana se estima tomando el promedio de los ratios de los distritos.

Al cuarto trimestre de 2015, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,0 años de alquiler.

#### Cuadro 1

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT*
Jesús María	15,7	16,2	16,9	16,0	15,5	15,0	15,7	16,5	15,8	15,4
La Molina	15,5	16,4	17,2	16,9	16,2	16,4	17,2	18,4	17,0	18,5
Lince	15,4	15,5	16,2	15,2	15,2	14,9	14,6	15,6	14,4	14,4
Magdalena	15,1	15,0	15,0	15,0	15,3	15,1	14,7	16,0	15,3	15,2
Miraflores	16,3	15,9	16,8	17,4	15,8	15,5	16,1	16,5	15,9	17,0
Pueblo Libre	15,3	16,1	16,3	16,5	15,9	16,3	16,1	16,7	16,6	17,0
San Borja	17,1	16,7	17,2	17,9	18,8	19,1	18,6	19,0	18,4	19,8
San Isidro	17,3	17,7	17,8	18,2	17,5	17,8	17,4	18,3	19,2	18,5
San Miguel	14,7	15,0	15,5	14,7	15,0	15,4	15,6	15,2	15,6	15,8
Surco	16,5	16,6	17,0	17,6	18,5	17,1	17,8	17,7	17,8	18,7
<b>Agregado</b>										
<i>Promedio</i>	15,9	16,1	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	17,0	16,6	17,0

<sup>1/</sup> Los ratios han sido calculados en base a las medianas de los precios de venta de cada distrito y los alquileres de las zonas cercanas.

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

#### Cuadro 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT*
Jesús María	1500	1558	1511	1570	1616	1630	1515	1552	1538	1491
La Molina	1487	1460	1604	1500	1424	1419	1398	1534	1333	1471
Lince	1453	1469	1453	1504	1443	1350	1616	1333	1538	1435
Magdalena	1461	1422	1554	1500	1569	1510	1524	1495	1515	1467
Miraflores	2154	2081	2167	2328	2111	2077	2122	2097	2016	2078
Pueblo Libre	1302	1407	1409	1437	1417	1455	1384	1362	1337	1367
San Borja	1838	1745	1828	2017	1937	1969	1857	1804	1844	1854
San Isidro	2210	2207	2344	2357	2101	2200	2188	2071	2188	2063
San Miguel	1270	1223	1330	1268	1235	1272	1250	1212	1313	1239
Surco	1667	1654	1807	1991	1870	1715	1822	1801	1759	1767

<sup>1/</sup> Los valores han sido calculados en base a las medianas de los precios de cada distrito.

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 8 - 28 de enero de 2016

## Cuadro 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

MEDIANAS 1/	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT*
Jesús María	95,5	96,3	89,2	98,2	104,2	109,0	96,6	94,1	97,2	96,8
La Molina	95,9	88,8	93,3	88,9	87,7	86,7	81,2	83,5	78,5	79,3
Lince	94,3	94,8	89,7	99,3	94,8	90,3	110,8	85,7	106,9	99,7
Magdalena	97,0	94,9	103,8	99,9	102,9	100,0	103,8	93,5	99,0	96,4
Miraflores	132,0	130,6	129,2	133,7	133,3	134,4	131,5	127,5	126,9	122,0
Pueblo Libre	85,2	87,3	86,4	87,3	89,2	89,2	85,8	81,4	80,5	80,4
San Borja	107,4	104,5	106,1	112,5	103,1	102,9	100,0	94,7	100,0	93,6
San Isidro	128,0	124,7	131,6	129,2	120,0	123,8	125,8	112,9	113,9	111,3
San Miguel	86,3	81,6	85,7	86,4	82,5	82,8	80,0	80,0	84,0	78,6
Surco	101,0	99,7	106,2	113,2	101,1	100,6	102,3	101,5	99,1	94,3

1/ Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas de los precios de venta.

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
**26 de enero de 2016**